

Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til
leilighet nr. 1038 i

Hovseterveien 46 B

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 311, 312 og 313
OSLO KOMMUNE

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Andre forutsetninger/opplysninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Sammenfattet beskrivelse

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter.

Lys og delikat leilighet med god planløsning, beliggende i høy 1. etasje. Utgang til terrasse fra stue. Nytt kjøkken i 1998 og nye overflater og innredning på bad i 2004. Heis i gården.

Pent opparbeidete fellesarealer med stensatte gangveier, plen, beplantning og lekeplasser mm. Gode solforhold.

Gården ligger nær Hovseter torg hvor det er div. utvalg i servicetilbud. Kort gangavstand til T-bane og bussforbindelse.

Borettslaget består av 410 andelsleiligheter, fordelt på 13 bygninger.

Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer.

Les for øvrig vedtekter og styrets årsberetning for 2005 for mer informasjon om borettslaget.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 700 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 450 000

Bekkestua, 23.02.2007



Alexander Hotvedt
Takstmann/Tømrermester

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 1038 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 46 B, 0768 OSLO

Rekvirent

Rekvirert av: Lars Konrad Silset

Besiktigelse, tilstede

Dato: 21.02.2007
 - Alexander Hotvedt Takstmann Tlf.: 90133963
 - Lars Konrad Silset Eier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Utskrift fra Eiendomsinformasjon
Andre dok./kilder:	Eier	Som ga opplysninger.
	Megler	Utskrift fra forretningsfører

Eiendomsdata

Leilighet nr.:	Leilighet nr. 1038 Etasje 1
Eier adkomstdok.:	Lars Konrad Silset
Selskap/borettslag:	Meklenborg Borettslag
Leilighetstype:	Andelsleilighet
Andelsnummer:	49 Pålydende: Kr 100
Obligasjonsnummer:	49 Pålyd./innsk.: Kr 19 400
Felleskostn. pr. mnd.:	Kr 1 389
Kommentar:	-inkl. trappevask, kabel-tv, vaktmester.
Tomt:	Eiet tomt. Areal 39 100 m ² Hele borettslaget. Areal i hht. opplysninger fra OBOS.
Adkomst:	Offentlig vei. Private internveier.

Årsregnskap

Forretningsfører:	OBOS Telefon 22 86 55 00		
Regnskapsår:	2005		
Årsregnskap:	Samlet andelskapital:	41 000	Andel
			disp.m./formue:
	Samlet obligasj./innsk.kap.:	10 614 000	Andel av fellesgjeld: 14 068
	Omløpsmidler:	3 614 819	
	Kortsiktig gjeld:	440 583	
	Sum disponible midler:	3 174 236	
	Langsiktig gjeld:	3 000	(eks. innsk.kap.)
Andre opplysninger:	Andel felles gjeld pr. 21.09.2006.		

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: KLP Skadeforsikring. Avtalenummer: 30175
Kommentar: Fellespolise for borettslaget.

Bygninger på eiendommen
Andelsleilighet

Byggeår: 1972. Ihht. opplysninger fra OBOS.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 1038 KOMMUNE OSLO
Adresse: Hovseterveien 46 B, 0768 OSLO

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målereglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Andelsleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje	55	51	51	Entre, stue med utgang til terrasse, kjøkken, soverom, bad/wc. Overbygget terrasse på ca. 11 m ² . Kjellerbod på 4 m ² Div. fellesrom. Arealene er oppmålt innvendig (BOA/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Arealene er avrundet.
Sum bygning	55	51	51	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet	200 Bygning generelt Bygget: Fundamentert på antatt fast grunn, grunnmur i betong, yttervegger i bærende betongkonstruksjon, fasader av betongelementer med singel, panelvegg mot terrasser, betongelementer som etasjeskillere, oppforet takkonstruksjon med antatt papptekking. Heis i gården. <i>Vedlikehold:</i> Yttervegg/vinduer/dører mot terrasser i borettslaget skal skiftes, garasjer utbedres og ventilasjonsanlegg oppgraderes. Utført og fremtidig vedlikeholdssoppgaver er beskrevet i årsberetningen for 2005. 233 Vinduer og dører i yttervegg Vinduer og heve/skyvedør med doble isolerglass. B-30 inngangsdør. <i>Vedlikehold:</i> Heve/skyvedør, vinduer og vegg mot terrasse skal skiftes. 243 Vinduer, dører i innervegg Glatte dørbader. 245 Kledning/overflater innervegger Overflater med hovedsakelig; malt glassfiberstrie, malt strie, malt tapet. Fliser i bad. <i>Påkostninger:</i> Godt vedlikeholdte overflater. Stue og kjøkken malt i 2006. 254 Gulv og overflate Overflater med hovedsakelig; Laminat i entré, kjøkken, stue og soverom. Fliser på bad. <i>Påkostninger:</i> Godt vedlikeholdte overflater, ny laminat i 2003/2004.

Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 1038 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 46 B, 0768 OSLO

- | | |
|------------|--|
| 255 | Himling og overflate
Malte betongelementer. Panel med downlights på bad. |
| 271 | Kjøkkeninnredning
Kjøkkeninnredning fra 1998 fra TVIS med glatte laminat fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum. Fliser over benk. Benkebereder på 116 liter fra 1992
<i>Påkostninger:</i>
Godt vedlikeholdt innredning fra 1998.
<i>Vedlikehold:</i>
Ikke kullfiltervifte, skap over kjøleskap er ikke fastmontert. |
| 285 | Verandaer og terrasser
Overbygget terrasse på ca. 11 m ² i betong med tretremmer. Nordvestvendt. |
| 310 | Sanitæranlegg
Bad/wc med dusjnisje/glassbyggerstein, vegghengt toalett, servant. Opplegg for vaskesøyle.
<i>Påkostninger:</i>
Det er lagt ny smørremembran på gulv (ekstra) og på vegg samt nye fliser og baderomsinnredning/garnityr i 2004.
<i>Vedlikehold:</i>
Sluk (støpejern) er ikke skiftet, opprinnelig belegg på gulv er benyttet som hovedmembran. Sluket bør renses regelmessig for å unngå vannansamling i slukhalsen. |
| 320 | Varme
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad. |
| 400 | Elkraft
Sikringsskap i oppgangen med skrusikringer. 35 amp. hovedsikringer.
<i>Påkostninger:</i>
Kontroll av Hafslund i 2006, alt ok. Brytere og stikkontakter er i hovedsak skiftet i leiligheten i senere tid.
<i>Vedlikehold:</i>
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen, da dette krever egen autorisasjon. |
| 900 | Annet
Dørtelefon.
Kabel-tv. |



Eiendom: Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 1038 KOMMUNE OSLO

Adresse: Hovseterveien 46 B, 0768 OSLO

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Felleskostnader pr. år Kr:	16 668	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	3 000	
	Sum kostnader Kr:		19 668
	Vedlikehold gjelder indre forhold.		

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Andelsleilighet		1 020 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		100 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		920 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		800 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		1 720 000
	- Andel fellesgjeld:		14 068
Verdi adkomstdok.:	Adkomstdokumentenes normalverdi:		1 705 932

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 700 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 450 000